

**18.01.2024**

Пресс-служба Управления

Росреестра по Приморскому краю

+7 (423) 245-49-23, доб. 1085  
25press\_rosreestr@mail.ru

690091, Владивосток, ул. Посьетская, д. 48

***Приморский Россреестра разъясняет: какие ограничения на создание долей в праве общей собственности на жилое помещение существуют?***

Такие ограничения регламентированы "Жилищным кодексом Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ

Согласно поправкам в Жилищный кодекс Российской Федерации, которые вступили в силу с 01.09.2022 года, не допускается заключение договора купли-продажи квартиры, влекущего возникновение (разделение) долей в праве общей собственности на жилое помещение, в результате которого площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из сособственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из них, составит менее 6 кв. м общей площади жилого помещения на каждого сособственника ([ч. 1.1 ст. 30](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=460029&dst=1090) ЖК РФ).

Сделки, заключенные с нарушением этого правила, являются ничтожными.

Положения настоящей части не применяются при возникновении права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона, в том числе в результате наследования по любому из оснований, а также в случаях приватизации жилых помещений.

Исключением из данного правила также является распределение долей по соглашению, когда при приобретении объекта недвижимости использованы средства материнского капитала: лицо, получившее сертификат на материнский (семейный) капитал, его супруг (супруга) обязаны оформить жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность такого лица, его супруга (супруги), детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению).

В данном случае, случае правила [ч. 1.1 ст. 30](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=425471&dst=1090) ЖК РФ не применяются. Это закреплено в [ч. 4 ст. 10](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=433609&dst=111) Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

**О Росреестре**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ППК «Роскадастр» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД».